

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號
聯絡人：藍梅君
聯絡電話：02-87712656
電子郵件：blueberry@cpami.gov.tw
傳真：02-87719420

受文者：本署都市更新組

發文日期：中華民國104年11月11日

發文字號：營署更字第1042917918號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：(請至<http://edoc.cpami.gov.tw>下載)

主旨：檢送本署104年10月13日召開臺南市二空新村更新規劃招商案工作會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本署104年10月7日營署更字第1042916492號開會通知單續辦。

正本：張委員杏端、宋委員立堯、周委員宜強、國家發展委員會、國防部政治作戰局、臺南市政府都市發展局、中華民國地區發展學會

副本：本署都市更新組

署長 許文龍

本案依分層負責規定授權組室主管判發

臺南市二空新村更新規劃招商案工作會議紀錄

一、會議時間：104年10月13日（星期二）下午2時整

二、開會地點：本署B1第二會議室

三、主持人：王組長武聰

記錄：藍梅君

四、出席人員：如簽到單

五、發言要點：

（一）臺南市政府都市發展局：

有關本基地已指定為歷史建築物(如：碉堡、紀念碑)之保存範圍及非屬歷史建物(如：樹屋、老樹廣場及眷舍)需保留項目，將於104年10月20日由本市文化資產管理處召開會議進行相關討論。

（二）國防部政治作戰局：

1. 有關本局眷改土地參與都市更新之分回方式，請依先前協議採「附款式標售」方式進行。
2. 簡報中第22頁的「少數住戶居住」部分，係本眷改土地上之佔用戶，後續將配合市政府相關執行期程進行拆除工作。

（三）本署都市更新組：

1. 有關「都市更新開發課題」中所建議變更本區都市計畫部分，建請審慎評估，並考量以透過都市設計規範或於都市更新計畫內規定作適當的保留，以為因應。
2. 為利本案後續招商作業，建請規劃單位調查附近住宅之市場供需情形與價格後據以研擬本開發案之定位，並應避免與國防部於臺南市其他營眷改土地產生競合。
3. 本案與其它住宅區市場定位區隔之具體做法，建議可於都市計畫內進行規範(如：生態社區)，並於基地內各分

區單元招商策略予以明定。

4. 有關歷史建築、榕樹群及樹屋保留部分，建議規劃單位儘速辦理碉堡與紀念碑保存計畫及投影範圍劃定，除配合文資審議結果辦理外，建議可透過都市計畫指定空地或綠地逕為保留。另外，樹屋需考量結構安全及日後維管問題，請規劃單位向眷村民眾說明樹屋意象後續可與榕樹群結合作相關保留。

(四) 宋委員立堯：

1. 本案基地多屬住宅區，有關市場定位部分建請規劃單位提出未來吸引民眾前來購屋之優勢，如交通的便利性。
2. 本案西側為臺南航空站，建請規劃單位補充說明機場航道管制相關規定及噪音問題之因應。
3. 規劃單位提出本區朝向生態社區之規劃策略，建請先釐清基地區位特性，並加強補充說明本基地作為生態社區之關聯性。
4. 有關本案擬保留眷村相關文物，建請規劃單位評估、羅列值得保留項目並先行指定，避免處於被動狀態，倘俟都市計畫指定才確認，將影響日後執行期程。
5. 本基地與二空新城規劃介面及本基地與周邊公共設施或重要據點之關聯及據以發展為優勢條件(如：二空新村之零售商業需求、臺南機場所需服務之提供，以及臺糖訓練中心或南臺南副都心未來發展計畫與本基地之連結)，均請補充說明。

(五) 張委員杏端：

1. 簡報第9頁顯示原規劃範圍未含國小用地，請規劃單位補充說明將國小用地納入範圍之原因。
2. 規劃單位建議單元五列為整建維護區段，經檢視該單元部分為私人土地(建物)，尚有整合及民眾參與意願、市

府如何輔導操作、相關經費預算來源及由誰擔任實施者等課題，請規劃單位審慎考量劃為整建維護單元之可行性。

3. 關於本案各單元周邊現況、發展潛力、市場供需及房價水準等相關財務可行性內容，均請規劃單位補充詳細說明資料。
4. 有關本案擬以設定地上權開發，建請規劃單位補充說明市場對於臺南市地上權住宅之接受度。
5. 各單元設定之法定容積及獎勵容積上限與開發量體部分，建請規劃單位分別分析羅列，以利實施者評估是否參與投標。

六、會議結論：

- (一) 本案推動關鍵係「文化資產」之指定，建請臺南市政府儘速協調確認相關保留項目與範圍。
- (二) 本案開發之市場定位，請規劃單位瞭解周邊重大計畫(如：臺鐵南臺南站、南臺南副都心)及交通狀況後研定，並補充財務分析報告內容。
- (三) 有關本案未來更新地區劃定、都市計畫調整及透過都市設計引導開發之作法，請規劃單位參酌委員意見納入相關檢討與評估。
- (四) 本案未來更新開發建議可朝權利變換或設定地上權方式辦理。另外，本基地面積規模較大，故請規劃單位評估是否分區開發。

七、散會（下午4時10分）